

택지개발업무처리지침

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 「택지개발촉진법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제7조제5항에 따른 택지개발계획의 수립기준 및 제13조의2제9항에 따른 택지의 공급방법 및 공급가격의 기준, 기타 택지개발사업의 추진에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 이 지침은 택지개발촉진법령에 따른 택지개발·공급과 관리 등의 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

② 특별시장·광역시장·도지사·**특별자치도지사**(이하 “시·도지사”라 한다)와 「택지개발촉진법」(이하 “법”이라 한다) 제7조제1항에 따른 택지개발사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)는 택지개발촉진법령, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 등 관련법령과 이 지침에서 정하지 아니한 사항 그리고 이 지침의 시행에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

제2장 택지수급계획

제3조(택지수급계획의 수립) ① 시·도지사는 「주거기본법 시행령」 제2조제2항·제3항에 따른 다음 연도의 택지수급계획을 공공시설용지 등을 포함한 총택지를 기준으로 하여 작성하여야 한다.

② 제1항에 따른 택지수급계획은 택지개발촉진법령, 주택법령, 국토의

계획 및 이용에 관한 법령, 도시개발법령, 산업입지 및 개발에 관한 법령, 국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법령, 공공주택특별법령, 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법령 등 개발사업 관련 법령에 따라 공공기관이 조성하여 공급하는 모든 주택단지조성사업을 포함한다.

③ 시·도지사는 제1항에 따른 택지수급계획을 수립함에 있어 해당지역의 인구와 가구 증가율, 주택보급률, 주택건설과 택지수급현황, 도시와 산업의 발전추세 등을 관련 사회·경제지표를 종합적으로 검토·분석하여 향후 5년간의 택지수급을 분석·전망하고, 이에 따라 신규택지 소요량 등을 연도별로 산정하여야 한다.

④ 제3항의 신규택지 소요량의 산정은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 신규 택지소요량은 신규 주택건설소요 호수에 택지 원단위를 곱하여 산정한다.

2. 신규 주택건설소요 호수는 도시기본계획의 주택소요 전망치를 수용하고, 도시기본계획 미수립 지역에 대하여는 각 시·군별 통계자료에 의한 인구추계를 활용하여 소요 주택수를 산정하며, 기개발지와 재건축, 재개발 물량을 차감하여 산정한다.

3. 택지 원단위는 제2항에 따른 사업유형별로 해당지역 또는 유사지역의 택지 원단위를 참조하여 다음 각 목의 산식에 따라 산출한다.

가. 신규 택지소요량 = 신규 주택건설호수 × 택지 원단위

나. 택지원단위 =

$$\left(\frac{\text{호당주택면적}}{\text{공적률} \times \text{주거용지률}} \times \text{공동주택비율} \right) + \left(\frac{\text{평균필지규모}}{\text{주거용지률}} \times \text{단독주택비율} \right)$$

- ⑤ 시·도지사는 해당 지역의 주택건설계획과 택지수급계획을 수시로 비교·검토하여 주택건설에 소요되는 택지가 원활히 공급될 수 있도록 택지수급계획을 조정하여야 한다.
- ⑥ 시·도지사는 제1항에 따른 다음 연도의 택지수급계획을 매년도 12월 말일까지 택지정보시스템(<http://jigu.go.kr>)에 입력하여야 한다.
- ⑦ 국토교통부장관은 제6항에 따라 시·도지사로부터 다음 연도의 택지수급계획을 제출받은 때에는 이를 종합하여 해당년도 택지수급계획을 수립하되, 지역적 또는 광역적인 택지 수급상황을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 시·도지사가 제출한 택지수급계획을 조정할 수 있다.
- ⑧ 사업시행자는 제7항에 따라 수립된 택지수급계획에 대한 공급실적을 매 반기 다음달 5일까지 택지정보시스템(<http://jigu.go.kr>)에 입력하여야 한다.

제3장 택지개발지구 지정 등

제1절 택지개발지구 지정

제4조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) ① 사업시행자는 택지개발지구 지정 제안을 위한 조사 및 협의, 관계서류 작성 등 입안과정에서 관련정보가 누설되어 부동산투기의 원인이 되는 등 사회·경제적 부작용이 발생하지 않도록 하여야 하며, 다음 각 호의 사항에 유의하여 자

체 보안대책을 수립·시행하여야 한다.

1. 택지개발지구 지정을 위한 조사 및 입안 등에 참여하는 인원을 가능한 한 최소한으로 하고, 참여인원에 대하여는 사전에 보안각서를 받고 정기적으로 보안교육을 실시하여야 한다.
2. 후보지 조사부터 지구지정 제안시 까지의 기간이 가능한 한 최소화하도록 하여야 한다.
3. 후보지 조사 및 입안과정에서의 사전협의를 개괄적인 사항으로 최소화하고, 택지개발지구 경계 등 구체적인 개발정보가 포함되지 않도록 하여야 하며, 협의내용·일시 및 당사자 등의 내역을 기록·관리하여야 한다.

② 시·도지사 또는 시장·군수는 택지개발지구 지정을 추진하고 있는 지역에 대해 부동산 거래 동향 등을 수시로 파악하여 부동산투기 등 부작용이 발생될 우려가 있다고 판단되는 경우에는 국토교통부와 국세청 등 유관기관과 긴밀히 협조하여 적절한 대책을 강구하여야 한다.

제5조(택지개발지구의 선정) ① 택지개발사업을 시행하고자 하는 자가 택지개발지구 지정 제안을 하기 위하여 지구를 선정할 경우에는 다음 각 호의 사항에 유의하여야 한다.

1. 해당지역 및 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 개발이 가능한 지역을 우선적으로 선정하여야 하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령, 문화재보호법령, 수도법령, 농지법령 또는 군

사시설보호법령 등에서 개발을 제한하고 있는 지역이 가능한 한 포함되지 않도록 하여야 한다. 다만, 「개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침」에 따라 개발제한구역내 공공주택지구로 조성하기로 한 지역은 그러하지 아니하다.

2. 해당지역 및 인근 배후도시 등의 인구와 가구현황, 주택보급률, 도시개발방향과 발전추세, 공공 및 민간의 택지개발동향 등 관련된 사회·경제지표를 종합적으로 조사 분석한 후 지구 규모나 위치 등을 합리적으로 선정하여 지구지정 후 장기간 미개발되거나 해제 요청하는 일이 없도록 하여야 한다.

3. 택지개발지구의 연접개발 예상지역에서 보상목적의 건축물 난립 등으로 무질서한 개발이 우려되는 지역은 가급적 택지개발지구에 포함하여 지정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 택지개발지구에 포함할 수 없는 경우에는 지방자치단체의 장과 협조하여 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른 건축허가제한 등의 조치를 하도록 하여야 한다.

② 택지개발지구의 경계선은 도로, 하천, 개발제한구역 등으로 가능한 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정하여야 한다.

③ 택지개발사업을 시행하고자 하는 자는 택지개발지구 지정 제안시 다음 각 호의 광역교통 시설체계 관련자료를 제출하여야 한다.

1. 광역교통 현황조사서

- 가. 교통시설 현황과 주변지역 연결도로의 교통량
 - 나. 해당지역 및 주변지역 교통시설 설치계획 조사서
2. 사업시행으로 인한 개략적 교통영향 검토서
- 가. 장래 교통수요 예측·분석
 - 나. 주변지역의 도로의 교통량/도로용량(V/C) 변화조사서
3. 사업시행에 따른 교통시설의 개선·확충계획과 서비스 수준 검토
- 가. 확장구간 시·종점과 차선수
 - 나. 신설도로 시·종점과 차선수
 - 다. 그 밖에 발생교통량의 원활한 처리를 위하여 필요한 사항
- ④ 국토교통부장관이 495만제곱미터 이상 신도시를 개발하는 경우에는 주민 등의 의견청취 전에 국방부장관, 농림축산식품부장관, 환경부장관과 사전협의를 하여야 하며, 이 경우 협의내용을 대외비로 분류하여 대외유출이 되지 않도록 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 군사시설보호구역이 포함되는 경우에는 495만제곱미터 미만이라도 국방부장관과 사전협의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관이 제4항에 따른 495만제곱미터 이상의 신도시를 개발하고자 하는 경우에는 관계장관회의를 거친 후 계획발표를 하여야 한다.
- ⑥ 국가균형발전특별법 제18조에 따른 공공기관 지방이전 시책에 따라 지방으로 이전하는 공공기관을 위하여 조성하는 지구의 경우에는 제1항, 제4항 및 제5항은 적용하지 아니한다.

⑦ 택지개발지구 중에 혁신도시개발예정지구로 중복지정된 지구에 대하여는 제10조, 제11조, 제14조, 제19조, 제21조, 제22조, 제31조 및 제36조에 따른 토지이용계획, 용지분류, 주택건설 용지·공공시설용지의 배분, 개발된 택지의 공급·가격·공급방법과 지구단위계획의 관리 등을 국토교통부장관이 달리 정할 수 있다.

제6조(민자유치사업의 부대사업으로 시행하는 택지개발사업) ① 「사

회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조에 따른 택지개발사업을 부대사업으로 시행하는 민간투자사업시행자는 같은 법 제13조에 따른 사업시행자 지정 후 택지개발촉진법령과 이 지침에 따라 택지개발지구 지정제안을 하여야 한다.

② 제1항에 따라 민간투자사업시행자가 부대사업으로 택지개발지구 지정 제안을 추진하는 경우 제4조에 따라 부동산 투기방지대책 등을 수립·시행하여야 한다.

③ 민간투자사업시행자가 제1항에 따라 택지개발지구 지정제안을 하고자 할 때에는 영 제4조의2에 따라 관계서류 및 도면 외에 다음 각 호의 사항을 적은 서류를 첨부하여 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “지정권자”라 한다)에게 제출하여야 한다. 이 경우 지정권자가 국토교통부장관인 경우에는 시·도지사를 경유하여야 한다.

1. 민간투자사업의 개요

2. 부대사업인 택지개발사업의 내용과 필요성에 관한 사항

④ 민자투자사업시행자가 부대사업으로 시행하는 택지개발사업에 관하여 사회기반 시설에 대한 민간투자법령에서 정하지 아니한 사항에 관하여는 택지개발촉진법령과 이 지침에 따른다.

제7조(택지개발지구의 관리) 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장은 택지개발지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획 등의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 한다.

제8조(주민공람공고) ① 지정권자는 제출된 택지개발지구 지정제안서류를 검토한 결과 지구지정의 필요가 있다고 인정되는 경우에 관계서류 사본을 관할 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여 주민에게 공람공고하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장이 제1항에 따라 관계서류 사본을 접수한 때에는 지체없이 공보 및 인터넷 홈페이지 등에 다음 각 호의 사항을 공고하고 14일간 그 서류를 일반에게 열람하게 하여야 한다.

1. 택지개발지구 대상의 명칭
2. 위 치
3. 면 적
4. 기타 참고사항

제9조(택지개발지구 지정 등) ① 법 제3조, 제9조 및 시행령 제11조의2에 따라 시·도지사가 택지개발지구의 지정(변경·해제를 포함한다), 택지개발계획의 수립(변경을 포함한다), 실시계획의 승인(변경을 포함

한다) 및 사업준공 공고를 한 때에는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 삭제 <2010. 6. 30.>

③ 삭제 <2010. 6. 30.>

제2절 택지개발계획

제10조(택지개발계획의 수립) ① 지정권자가 택지개발계획을 수립할 경우에는 별표1에서 정하는 내용이 포함되도록 하여야 한다.

② 택지개발계획은 택지개발지구를 일단으로 하여 수립하여야 한다. 다만, 사업시행은 해당 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역일 경우 등에는 단계별로 시행할 수 있다. 이 경우 택지개발계획에 단계별 조성계획에 관한 사항을 포함하여야 한다.

③ 사업시행자는 택지개발계획의 변경이 필요한 경우에는 사업준공예정일 3개월 이전까지 지정권자에게 변경에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

제11조(토지이용계획) ① 지정권자는 택지를 주택건설용지와 공공시설 용지로 구분하여 별표2에서 정하고 있는 용지분류에 따라 토지이용계획을 수립하여야 한다. 다만, 지정권자는 해당 택지개발사업을 위하여 특별히 필요하다고 인정할 경우에는 별표2에 따른 용지분류 이외의 용지분류를 할 수 있다.

② 제1항에 따른 용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 지

역·지구의 지정목적과 취지 등을 감안하여 계획하여야 한다.

③ 지정권자는 「도로교통법」 제2조제2호의 자동차전용도로 및 같은 조 제3호의 고속도로 주변에는 도시형공장 등 시설용지, 상업·업무시설용지 등 소음 영향이 적은 용지가 우선 배치되도록 검토하여 토지이용계획을 수립하여야 한다.

제12조(수용인구 및 주택에 관한 계획) 수용인구 및 주택에 관한 계획은 택지개발지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성하여야 한다.

제13조(건축물의 존치 등) ① 영 제9조의3제1항제1호다목의 “해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 건축물의 관리상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과도한 것으로 판단되어 택지조성원가(이하 “조성원가”라 한다)에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우
2. 공공청사와 학교 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설(관계법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경우를 포함한다)
3. 문화재 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물
4. 그 밖에 특별한 사유로 인하여 그 존치가 불가피하다고 인정되는 경우

② 영 제9조의3제1항제1호라목에서 “해당 건축물 등이 해당 택지개발 사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것”이란 함은 택지개발지구지정을 위한 공람·공고일을 기준으로 「법인세법 시행규칙」 제15조제3항 「별표5」에 따른 내용연수의 2분의1 이상이 남아 있는 경우를 말한다. 다만, 잔존내용연수가 2분의1 미만이라도 건축물의 안전진단 실시결과 실제 잔존내용연수가 2분의1 이상인 경우를 포함한다.

제14조(주택건설용지의 배분 등) ① 주택건설용지는 공동주택건설용지

· 단독주택건설용지·근린생활시설용지로 구분하고, 공동주택건설용지와 단독주택건설용지의 비율은 다음 각 호에 따라 지역별로 배분한다. 다만, 제1호부터 제3호까지의 경우 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 30퍼센트포인트 범위에서 배분비율을 조정할 수 있다.

1. 수도권 및 부산권 : 아파트용지 60퍼센트 이상, 연립 및 다세대용지 20퍼센트 이하, 단독주택용지 20퍼센트 이하
2. 광역시(부산·인천제외) : 아파트용지 40퍼센트 이상, 연립 및 다세대용지 20퍼센트 이하, 단독주택용지 40퍼센트 이하
3. 시지역 : 공동주택용지 50퍼센트 이상, 단독주택용지 50퍼센트 이하
4. 기타지역 : 지정권자가 주택보급률, 도시경관 등 해당 지역의 여건을 고려하여 배분비율을 정한다.

② 공동주택건설용지는 다음 각 호에 따라 주택의 규모별로 배분하여

야 한다. 다만, 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20퍼센트포인트 범위에서 배분비율을 조정할 수 있다.

1. 60제곱미터 이하 주택건설용지 : 수도권 및 광역시 30퍼센트 이상, 기타지역 20퍼센트 이상

2. 85제곱미터 이하 주택건설용지 : 70퍼센트 이상(제1호를 포함)

3. 85제곱미터 초과 주택건설용지 : 30퍼센트 미만

③ 단독주택건설용지는 필지단위 또는 블록단위로 계획한다.

④ 삭제

제15조(주택의 계획) ① 수용인구 및 주택에 관한 계획수립시 공동주택

건설용지에 대하여는 가구(블록)별로 호수, 전용면적, 층수, 용적률을 정하여 계획을 수립하고 이에 따라 가구(블록)별로 규모별 배분계획을 수립하여야 한다. 이 경우 전용면적은 60제곱미터 이하, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하, 85제곱미터 초과로 구분하여 적정하게 분포되도록 하고, 층수는 연립주택, 저층아파트, 고층아파트로 구분한다.

② 단독주택건설용지는 140제곱미터이상 660제곱미터 미만으로 분할하여 필지 단위로 공급하거나 일부를 블록단위로 공급할 수 있다.

③ 단독주택건설용지를 필지단위로 계획하는 경우에는 다음 각 호에 적합하여야 한다.

1. 단독주택건설용지의 용도지역은 제1종 전용주거지역으로 계획한다.

다만, 양호한 주거 환경 확보가 어려워 제1종 전용주거지역으로 계

확하는 것이 부적합한 지역은 제1종 일반주거지역으로 계획할 수 있다.

2. 지구단위계획에서 1주택당 가구수는 해당 지역의 도시기반시설을 포함한 주거환경 여건에 따라 적정하게 계획하고, 주차장은 주택용지 내에 확보하거나 별도의 공용주차장을 확보하도록 하여야 한다. 다만, 제1종전용주거지역에서 1주택당 가구수는 5가구 이하로 하여야 한다.

3. 제1종 일반주거지역으로 계획된 단독주택건설용지에 근린생활시설의 설치가 필요한 경우에는 건축물 연면적의 5분의 2 범위(2층 이하의 건축물의 경우 건축물 연면적의 2분의 1 미만)에서 가능하도록 지구단위계획을 수립하여야 하며, 해당 지역의 도시기반시설을 포함한 주거환경여건에 적합할 경우 근린생활시설을 포함하여 최고 4층까지 단독주택의 건축을 허용할 수 있다. 이 경우 근린생활시설은 지상 1층 이하에만 설치하도록 하여야 한다.

4. 제1종전용주거지역으로 계획한 지역의 내·외에는 주민편의, 주거환경 보호, 이용거리 등을 고려하여 근린생활시설용지를 적절히 배치할 수 있다.

④ 전용면적 60제곱미터 이하의 임대주택건설용지 중 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공임대주택 중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대 의무기간이 30년 이상인 임대주택을 건설하는 경우 전용면적·용적률 등을 고려하여 효율적으로 계획하여야

한다.

제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) ① 블록형 단독주택용지는 개별

필지로 구분하지 아니하고 적정규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획하여야 한다.

② 제15조제2항에 따라 단독주택용지를 블록단위로 공급하는 경우에는 자연지형이 가능한 한 보존되도록 진입로 등 필수적인 기반시설만 조성하여 원형지 또는 부분 조성한 지형상태로 공급하여야 하며, 각각의 블록단위로 공급하는 것을 원칙으로 하되 필요시 연접한 여러 개의 블록형 단독주택용지 전체를 하나의 단위로 공급할 수 있다.

③ 블록형 단독주택용지에는 택지개발계획에서 정하는 주택건설계획에 따라 단독주택(한옥을 포함한다), 단독형 집합주택 또는 3층 이하의 공동주택 등을(이에 부수되는 입주자 전용의 공동이용시설을 포함한다) 실수요자의 선호도와 자연지형 등 입지여건에 따라 선택하여 건축할 수 있다.

④ 제3항에서 “단독형 집합주택”이란 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로

주택을 집합화한 주거형태를 말한다.

⑤ 삭제

⑥ 삭제

⑦ 블록형 단독주택용지의 세대밀도 및 규모는 다음 각 호와 같다.

1. 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 적정하게 계획하며, 이 경우 수용세대수는 당해 블록을 일정면적의 개별필지로 구획하여 산정하되 개별 필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 한다.
2. 1주택당(공동주택을 제외한다) 가구수는 해당 지역의 도시기반시설을 포함한 주거환경 여건에 따라 적정하게 계획하고, 주차장은 주택용지 내에 확보하거나 별도의 공용주차장을 확보하도록 하여야 한다. 다만 제1종전용주거지역에서 1주택당 가구수는 5가구 이하로 하여야 한다.
3. 삭제
4. 블록형 단독주택용지의 용도지역은 전용주거지역 또는 일반주거지역으로 정하고, 용적률은 150퍼센트 이하(제1종전용주거지역의 용적률은 100퍼센트 이하), 건폐율은 50퍼센트 이하로 하고 층수는 3층 이하로 한다.
5. 단위 블록면적은 도로·지형 등 입지조건과 수용세대수를 감안하여 정하되, 블록을 개별필지로 분할하는 경우 필지면적은 140제곱미터 이상 660제곱미터 미만으로 한다.

6. 삭제

제17조(블록형 단독주택용지 조성) ① 경사도 15퍼센트 이내인 지역에서는 건축물 및 공작물의 설치를 위한 굴착행위 외에는 가급적 대지조성을 위한 성·절토를 하지 않는 것을 원칙으로 하고, 가급적 사면경사를 이용한 주택배치를 권장한다.

② 삭제

③ 진입로를 비롯한 상·하수도 전기, 가스 등 공급처리시설은 주택건축에 지장이 없도록 블록형 단독주택지까지 인입계획을 수립하여야 한다.

④ 블록형 단독주택용지에 대한 지구단위계획은 다음 각 호에 유의하여 수립하여야 한다.

1. 민간부문의 창의력을 극대화하여 시범단지로의 조성이 필요한 경우, 실수요자의 요구를 적극 수렴한 맞춤형택지로 공급하기 위한 경우와 지형여건 등으로 일반화된 지침의 적용이 어려운 경우 등에는 블록형 단독주택용지를 지구단위계획상 특별설계구역으로 지정하여 운용할 수 있다.
2. 블록형 단독주택용지에서 주택건설에 필요한 기반시설의 설치 등 조성사업이 완료되어 개별 획지별 건축물의 건축이 가능한 경우 제16조제3항에 따른 건축물 용도가 계획된 획지는 지적분할 할 수 있다.
3. 사회·경제적 여건변화 및 관계법령의 개정으로 계획 수립당시에 예측할 수 없었던 용도 등의 발생이나 필요없게 된 경우에는 지구단

위계획의 변경을 통하여 유연하게 대처한다.

4. 삭제

5. 삭제

6. 삭제

7. 공동이용시설은 거주자의 편의를 위하여 공공으로 설치·이용하는 시설로서 영리를 목적으로 할 수 없으며 필요한 경우 지구단위계획으로 그 종류와 규모를 정할 수 있으며, 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안·관리시설 등 공동이용시설은 민간 부문의 창의적인 계획에 의해 설치될 수 있도록 한다.

제18조(블록형 단독주택용지 관리) ① 수용세대수 규모에 따라 자체관

리기구를 설립하거나 위탁관리할 수 있으며, 관리운영에 필요한 사항은 주택법령을 준용할 수 있으며, 블록형 단독주택용지가 연접하여 배치되어 있는 경우 관리의 효율성을 제고하기 위하여 통합관리방안을 강구토록 권장한다.

② 택지개발사업 시행자는 블록형 단독주택용지의 분양이 저조하여 우기시 토사유출 등 유지관리상 문제점이 예상되거나 주택건설을 촉진하기 위하여 필요한 경우 개발계획에서 정한 도로, 상·하수도 등 기반시설과 학교 등 생활편익시설의 용량을 감안하여 관계법규에 따라 용도변경을 추진할 수 있다.

③ 사업준공 이전에 매수자가 지구단위계획에서 정한 블록형 단독주택용지의 부지조성 또는 주택건축에 관한 사항 등의 조정이 필요한 경

우에는 택지개발사업시행자와 협의하여야 하며, 사업준공 이후에는 매수자가 지구단위계획 변경 등 관련법규에 의한 절차를 이행하여야 한다.

제19조(공공시설용지) ① 지정권자는 공공시설을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련법령의 설치기준에 따라 적정규모가 되도록 확보하여야 한다.

② 지정권자는 도시의 건전한 발전과 지역의 자족기능 확보 등을 위하여 제1항의 설치 기준에 따른 시설 이외의 공공시설이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 설치할 수 있다.

③ 지정권자는 사업지구 내 해당지역의 자족기능을 위하여 영 제2조 제3호의 시설을 유치할 용지를 조성할 수 있으며, 이 경우 사업시행자는 해당 택지개발지구 용지면적을 지구면적의 100분의 10 범위로 하되, 지구 규모, 지역특성 등을 감안하여 불가피한 경우 100분의 20 범위에서 지정할 수 있다. 다만, 대체농지 확보를 위한 농업관련 용지는 별도로 한다.

④ 삭제

⑤ 공공시설용지 계획시 지역별 여건을 감안하여 종교시설용지에는 다음 각 호의 시설을 함께 설치할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 규정에 따른 노유자시설
2. 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 유치원

제20조(총괄계획가 제도 운영) ① 사업시행자는 330만제곱미터 이상 택

지개발지구 중 대상지구의 특성 및 여건, 개발시기 등을 고려하여 특히 필요하다고 인정되는 지구에는 총괄계획가(Master Planner, 이하 “MP”라 한다)제도를 운영하여야 한다.

② MP는 택지지구 조성시 환경계획을 고려한 토지이용계획과 건축계획이 일관성 있게 유지, 집행될 수 있도록 노력하여야 한다.

③ MP는 4명 이상을 위촉하되, 환경분야, 디자인분야 위원 각 1명을 포함하여야 한다.

④ 제3항에서 MP는 국토교통부에서 운영중에 있는 인력풀 및 기준 등을 준용할 수 있다.

⑤ MP제도를 운영하는 지구의 경우 공간환경디자인 강화를 위하여 실시계획 수립 전에 사업시행자, 지자체, MP, 초빙전문가 등의 종합자문을 거쳐 그 결과를 실시계획에 반영하여야 한다.

제4장 택지공급

제21조(개발된 택지의 공급) ① 사업시행자가 개발된 주택건설용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블록)별로 호수, 용적률과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 주택건설용지를 공급하는 경우, 다음 각 호에 해당하는 임대주택건설용지를 확보·공급하여야 한다. 다만, 제1호는 국토교통부장관이 택지개발지구별 국민임대주택 수요분석 결과 배분비율을 조정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 이를 조정할 수 있으며, 제2

호는 60만제곱미터 이하의 사업지구에서는 적용하지 아니할 수 있다.

1. 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공 임대주택 중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대 의무기간이 30년 이상인 임대주택을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설호수의 25퍼센트 이상을 건설할 수 있는 면적
2. 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공 임대주택 중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대 의무기간이 10년 이상 30년 미만인 임대주택을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설호수의 10퍼센트 이상을 건설할 수 있는 면적
3. 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공 임대주택 중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대 의무기간이 10년 미만인 임대주택건설용지 : 공동주택건설 호수의 5퍼센트 이하를 건설할 수 있는 면적

③ 제2항에 따라 임대주택건설용지를 확보할 때에는 같은 항 제1호부터 제3호까지에 따른 임대주택건설용지의 합(제2항 제2호부터 제3호까지의 용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호 및 같은 법 제18조에 따른 민간건설임대주택을 건설하기 위한 용지로 전환하는 경우를 포함)이 공동주택건설호수의 40퍼센트 이상을 건설할 수 있는 면적이 되도록 하되, 임대주택비율 등 지역 여건을 고려하여 공동주택건설호수의 20퍼센트포인트 범위에서 배분비율을 조정할 수 있으며, 이 경우 제2항제1호에 따른 임대주택건설용지는 공동주택건설호

수의 15퍼센트 이상을 건설할 수 있는 면적을 확보하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 임대주택 수요 등 택지개발지구의 특수성을 감안하여 공동주택의 규모 및 종류 등을 달리 정하는 경우에는 그에 따른다.

④ 임대주택건설용지로 우선 확보된 택지가 최초 택지공급공고일 후 6개월내에 공급되지 않을 경우 사업시행자는 분양 또는 다른 임대주택건설용지로 공급할 수 있다. 이 경우 제2항제1호부터 제3호까지의 임대주택건설용지로 우선 확보된 택지는 국민주택규모의 분양주택건설용지 또는 제2항제1호부터 제3호까지의 임대주택건설용지로 공급하되 공급가격은 공급되는 택지의 택지공급가격기준을 적용한다.

⑤ 택지개발사업으로 개발·공급된 택지(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호 및 같은 법 제18조에 따른 민간건설임대주택을 건설하기 위한 용지 포함)에 주택건설사업계획승인 또는 건축허가를 할 때에는 택지개발계획에서 정한 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획 등에 따라 주택 등이 건설되도록 하여야 하며, 지구단위계획구역으로 지정된 구역은 지구단위계획에 따라 주택 등이 건설되도록 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택건설사업계획승인권자 또는 건축허가권자가 도로, 상하수도 등 도시기반시설과 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적률 및 택지공급가격을 변경하지 않는 범위 내에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공급된 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부문 포함)에 당초 계획된 전용면적 유형(제15조제1항 후단에 따른 전용면적 유형별 계획

구분을 말한다. 이하 같다) 내에서 당초의 전용면적보다 작은 전용면적의 공동주택을 건설하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우

2. 공급된 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부문 포함)에 당초 계획된 용적률 및 호수를 초과하지 않는 범위 내에서 당초 계획된 전용면적 유형보다 작은 전용면적 유형의 공동주택을 건설하는 경우
3. 확정측량단계에서 공급받은 택지가 축소되거나 건물의 배치·설계·시공상 불가피한 사유가 있어 최소한의 세대수를 축소 조정하는 경우
4. 공급된 분양주택건설용지를 공공임대주택건설용지로 사용하고자는 경우
5. 공급된 분양주택건설용지를 기업형임대주택건설용지로 사용하고자는 경우
6. 공급된 분양주택건설용지를 공공지원민간임대주택 건설용지로 사용하고자 하는 경우

⑥ **지정권자**(준공된 택지개발사업지구는 지구단위계획 결정권자를 말한다)는 택지개발사업으로 개발된 공동주택건설용지(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호 및 같은 법 제18조에 따른 민간건설임대주택을 건설하기 위한 용지 및 주상복합용지 주거부문 포함)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 당초 계획된 규모별 전용면적 범위에서 택지의 매각 또는 주택건설이 어렵다고 판단되어 조정이 필요한 경우

에는 도로, 상·하수도 등 도시기반시설 및 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적률을 변경하지 않는 범위에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부문 포함)로 개발한 택지가 최초 택지공급공고일 이후 6개월(임대주택건설용지를 공급하는 경우에는 2개월)이 경과하여도 매각되지 않아 사업시행자가 당초 계획된 규모별 전용면적 범위보다 작은 전용면적의 주택을 건설할 수 있도록 변경하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우

2. 주택법 제2조에 따른 사업주체가 공동주택건설용지(주상복합용지 주거부문 포함)로 공급받은 택지가 토지사용일 이후에도 해당 택지에 주택건설이 어렵다고 판단하여 사업시행자(준공된 택지개발사업 지구는 주택건설사업계획승인권자 또는 건축허가권자를 말한다)와 협의하여 당초 계획된 규모별 전용면적 범위보다 작은 전용면적의 주택을 건설할 수 있도록 변경하고자 하여 당초 계획된 호수를 초과하는 경우. 다만, 택지공급가격은 변경할 수 없다.

⑦ 사업시행자는 연약지반이 포함된 택지를 개발하여 공급하는 경우에는 다음 각 호에 적합하게 하여야 한다.

1. 택지조성공사 착수 전에 토질조사를 철저히 하고 필요한 경우 당해 토지의 특성에 맞게 택지조성고까지 지반안정 처리를 하여야 함

2. 허용잔류침하량 이내로 지반안정 처리 후 건축물의 건축 등이 이루어질 수 있도록 토지사용시기를 합리적으로 조정하여야 함. 다만, 택

지를 공급받는 자가 조기에 토지사용을 원하는 경우에는 공급받는 자가 직접 지반안정처리를 하는 조건으로 토지사용시기를 조정할 수 있음

3. 연약지반현황과 지반안정처리 주요내용 및 토지사용시 유의사항 등을 분양안내서에 명기하고, 연약지반 분포도면·토질·심도·처리 공법·허용잔류침하량 등 자세한 사항은 분양안내소에 비치하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 함

4. 제3호에 따른 연약지반현황과 지반안정처리 내용 등을 시장·군수 등 관련 인·허가 담당기관에 통보하여야 함

⑧ 사업시행자는 택지공급과 관련하여 하수관거 등 지하매설물에 대한 시공상의 안전 및 파손 방지대책을 수립하고 이에 적합하게 건축공사 등이 진행될 수 있도록 관리하여야 한다.

⑨ 삭제

⑩ 제1항에 따라 주택건설용지를 공급하는 경우, 제2항에 따른 임대주택건설용지 외에 「주택법」 제41조에 따라 투기과열지구 내에서 주택시장의 안정을 위해 활용할 목적으로 건설하는 주택(세대당 전용면적 85제곱미터 초과 149제곱미터 이하 규모에 한한다) 용지로 공동주택건설용지의 100분의 5 이상을 추가로 확보·공급하여야 한다.

⑪ 사업시행자는 공동주택건설용지를 공급하고자 할 경우에는 국토교통부장관이 정한 기준에 따라 건축공정이 60에 도달한 후에 입주자를 모집하는 자에게 우선 공급할 수 있다.

⑫ 사업시행자가 제11항의 규정에 따라 공동주택용지를 우선 공급하였을 경우 그 내용을 해당지역 입주자모집승인권자에게 통보하여야 하며, 이를 통보받은 입주자모집승인권자는 해당용지를 공급받은 사업주체가 건축공정이 60에 도달한 후에 입주자를 모집할 수 있도록 하여야 한다.

제22조(택지의 공급가격 및 방법) ① 사업시행자가 개발된 택지를 공급하고자 할 경우에는 별표3에서 정하는 공급가격기준에 의한다. 이 경우 조성원가가 감정평가액을 초과하는 경우에는 감정평가액으로 공급할 수 있으며, 조성원가가 확정되기 전 공급계약을 체결하는 경우에는 계약 당사자간 동의하에 추정조성원가를 기준으로 계약을 체결할 수 있다.

② 영 제13조의2제3항 본문에 따라 택지를 공급받을 자를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 절차와 방법에 따른다.

1. 공모는 1회 이상 다음 각 목의 구분에 따른 기간 이상으로 일간신문에 공고해야 한다.

가. 영 제13조의2제3항제1호 : 40일

나. 영 제13조의2제3항제2호 : 90일

2. 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐야 한다.

3. 제2호에 따른 선정심의위원회는 심의 전일(공휴일인 경우 그 전일)에 구성하며, 공모에 참여한 자가 제출한 평가서류는 심의일에 평가

위원에게 배부하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 영 제13조의2제3항제2호에 따라 토지를 공급하는 경우 선정심의위원회에 외부위원을 50% 이상 포함해야 한다.

4. 기타 평가기준, 협약서 체결 등 필요한 사항을 정해야 한다.

③ 영 제13조의2제3항제1호에 따라 선정된 자가 건설하는 주택 중 사업시행자가 매입할 주택은 사회적 혼합이 촉진될 수 있도록 민간주택의 입주자 모집 전에 무작위 추첨방식으로 선정해야 한다.

④ 제3항에 따라 선정된 주택에 대한 호(戶)당 매입가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택 표준건축비에 따라 산정한 금액과 택지비에 해당하는 금액을 더한 금액으로 하며, 그 밖에 매입 및 인수와 관련한 세부적인 방법과 절차에 관하여는 사업시행자가 따로 정할 수 있다.

⑤ 영 제13조의2제3항제2호에 따라 토지를 공급할 때에는 공모·상장 활성화 등을 고려하여 적정하게 공급해야 한다. 다만, 상업지역에 공급하는 토지면적은 제26조제1항에 따른 특별설계개발시행자에 대한 토지공급면적과 합산하여 해당지구 상업지역(영 제13조의2제7항제2호에 따른 일반인에게 분양할 수 없는 공공시설용지 제외)의 100분의 50을 초과할 수 없다.

⑥ 영 제13조의2제3항제1호 및 제2호 외의 방법에 따라 택지를 공급할 경우의 공급방법 및 공급가격은 별표4에서 정하는 바에 따른다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에서 정하지 않은 택지의 공급가격과

공급방법은 사업시행자가 별도로 정할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제6항까지의 규정에도 불구하고 택지개발사업 준공 후 2년이 경과한 경우에 미분양 택지중 조성원가로 공급되는 택지에 대하여는 2년이 경과한 날부터 계약체결일 까지 민법상 이자를 가산하여 공급할 수 있다.

⑨ 별표3과 별표4에 따라 추첨으로 공급하는 택지의 감정평가액은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제28조 제3항제1호에 따라 감정평가 수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 징계 여부 등을 고려하여 선정한 2 이상의 감정평가업자가 감정평가한 가격을 산술평균한 가격으로 한다.

⑩ 별표 4에서 정한 택지공급방법 및 공급가격 중에서 도시형공장·벤처기업집적시설·소프트웨어진흥시설·산업집적기반시설·지식산업센터용지를 협의양도자가 조성원가의 80퍼센트로 공급받고 5년 이내에 매각하는 경우에는 사업시행자가 택지공급 당시의 가액 및 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액을 지급하고 공급토지 전체를 환매하도록 한다.

⑪ 별표 4에서 정한 택지공급방법 및 공급가격 중에서 도시형공장·벤처기업집적시설·소프트웨어진흥시설·산업집적기반시설·지식산업센터용지의 공급대상자를 관할 지방자치단체의 장이 추천하는 경우 해당 지역의 발전 및 고용창출을 우선적으로 고려하여 [별지 제4호서식]에 따른 추천서를 작성하여 사업시행자에게 제출하여야 한다.

제23조(예치대상 보상금액 등) ① 「택지개발촉진법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제10조제2항제4호에 따른 보상금의 범위, 예치금액 등은 다음 각 호와 같다.

1. 예치대상 보상금액은 수도권은 1억원 이상, 수도권외 지역은 5천만원 이상으로 하되, 사업시행자가 해당 사업지구 특수성을 감안하여 필요한 경우 예치금을 상향하여 정할 수 있다.
2. 예치기간은 3년 이상으로 하고, 보상금의 예치는 보상금 수령일로부터 30일 이내에 예치하여야 한다.
3. 보상금을 예치하는 금융기관은 「은행법」 제8조에 따라 금융감독위원회의 인가를 받거나 개별 법률에 따라 예금 등 은행업을 영위하는 금융기관으로 한다.

② 사업시행자는 공급대상 전체 시설용지 중 100분의 50 범위내에서 보상금 예치자(시행규칙 제10조제2항제2의2호에 따른 생활안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지 포함)에게 시설용지를 공급할 수 있다.

제24조(협의양도인 택지공급) 영 제13조의2제7항제4호에 따라 수의계약으로 협의양도인에게 택지를 공급할 수 있는 토지의 면적 적용기준은 다음 각 호와 같다.

1. 사업시행자에게 협의양도한 토지면적이 다음 기준에 적합하여야 한다.

가. 수도권지역(수도권정비계획법에 의한 수도권지역을 말한다) : 1

천제곱미터 이상

- 나. 수도권 이외의 지역 : 400제곱미터 이상으로 하되, 단독택지의 수량 및 사업지구의 특성을 감안 사업시행자가 필요하다고 인정할 경우 「건축법 시행령」 제80조에 따른 대지의 분할제한 면적 이상
2. 협의양도한 토지가 지구계로 분할된 경우로서 토지소유자의 요구에 의하여 지구외 잔여지를 매입한 때에는 지구외 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.
3. 협의양도한 토지를 지분으로 공유하고 있는 경우에는 지분면적을 기준으로 한다. 다만, 협의양도한 지분면적이 제1호에서 정한 기준면적 미만인 경우에는 그 미만 소유자 전원의 지분면적 합계가 제1호에서 정한 기준면적 이상인 경우에는 그 미만 소유자 전원이 지정한 대표자 1인 또는 공동명의로 택지를 공급받을 수 있다.
4. 협의양도한 토지가 여러 필지인 경우에는 소유토지를 합한 면적(지분 소유면적을 포함한다)을 기준으로 한다.
5. 동일목적의 사업을 위하여 사업지구 밖의 토지취득이 불가피한 경우 그 협의양도한 토지는 제1호의 기준면적에 합산할 수 있다.

제25조(협의양도사업자 택지공급) 영 제13조의2제7항제5호에 따라 협의양도사업자에게 수의계약으로 택지를 공급하는 경우에는 토지의 소유목적·용도 및 주택건설사업의 추진정도 등이 택지개발지구 지정공람공고일 현재 다음 각 호에 적합하여야 한다.

1. 택지개발지구 안에서 주택건설을 목적으로 토지를 소유(소유권 이전계약이 체결되어 있고, 해당 택지개발지구의 지정일까지 소유권을 취득하는 경우를 포함한다)하여야 한다.
2. 용도지역 등 토지의 용도가 주택건설에 적합하여야 한다.
3. 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아야 한다.
이 경우 주택건설사업계획의 승인 신청을 하였거나, 용역수행결과 등에 의하여 주택건설사업 추진 사실이 객관적으로 확인되는 경우를 포함한다.

제26조(특별설계개발시행자에 대한 택지공급) ① 사업시행자가 영 제13조의2제7항제7호에 따라 창의적이거나 복합적인 개발을 위하여 택지를 공급 받을 자(이하 “특별설계개발시행자”라 하고, 설립예정법인을 포함한다)를 공모하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 공모는 일간신문에 1회 이상, 응모기간은 90일 이상으로 공고하여야 한다.
 2. 사업시행자는 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐야 한다. 이 경우 선정심의위원회는 외부위원을 50% 이상 포함하여 심의 전일(공휴일인 경우 그 전일)에 구성하며, 공모에 참여한 자가 제출한 평가서류는 심의당일 평가위원에게 배부하는 것을 원칙으로 한다.
 3. 기타 평가기준, 협약서 체결 등에 필요한 사항을 정하여야 한다.
- ② 사업시행자가 특별설계개발시행자에게 택지를 공급할 때에는 건전

한 도시발전 및 지역 균형 개발 등을 고려하여 적정하게 공급하여야 한다. 다만, 상업지역에 공급하는 택지면적은 당해지구 상업지역(영제13조의2제7항제2호에 따른 일반인에게 분양할 수 없는 공공시설용지 제외)의 100분의 50을 초과할 수 없다.

③ 특별설계개발시행자에게 출자를 하고자 할 경우에는 사전에 지정권자에게 필요성 및 출자 비율 등을 보고하여야 한다. 이 경우 사업시행자가 한국토지주택공사인 때에는 국토교통부장관에게도 보고하여야 한다.

제27조(택지용도의 제한) 사업시행자는 개발된 택지를 공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 건축제한사항 이외에 당해 택지의 용도를 제한하는 내용이 있는 경우에는 미리 그 내용을 공고하고, 분양안내서 및 매매계약서에 이를 명기하여야 한다.

제28조(손실보상 등) ① 택지개발사업의 시행에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따르며, 이 경우 이주대책기준일은 택지개발지구 지정 공람공고일로 한다. 다만, 수도권권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우에는 택지개발지구 지정 공람공고일 1년 이전을 기준일로 한다.

② 택지개발사업의 시행을 위해 필요한 이주대책의 내용과 방법은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등이 정하

는 범위내에서 사업시행자가 따로 정하여 시행한다.

제5장 대항개발·선수공급

제29조(대항개발사업자의 선정) ① 공공시행자가 법 제7조제2항에 따라 택지개발사업의 일부를 주택건설 등 사업자로 하여금 대항하게 하는 경우 대상자는 「주택법」 제9조에 따라 등록된 주택건설사업자 등으로서 「건설산업기본법」 제9조에 따라 일반건설업 면허를 소지한 자 중 조성용지를 공급받고자 하는 자를 대상으로 선정한다.

② 대항개발사업자는 경쟁입찰의 방법으로 선정한다.

제30조(공사의 분담 등) ① 대항개발사업자는 설계 및 부지조성공사·기반시설공사 등을 담당하고, 사업시행자는 택지개발계획 및 실시계획의 수립·승인 등 인허가 업무와 관계기관협의 등 그 외의 업무를 담당한다.

② 대항개발사업자가 조성된 택지를 공급받고자 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 의한다. 이 경우 대항개발사업자가 공급받은 조성된 택지의 매매대금과 공공시행자가 대항개발사업자에게 지급할 공사비 등을 상계할 수 있다.

1. 공동주택건설용지 : 전체 공동주택건설용지 면적의 100분의 50을 초과할 수 없다. 다만, 현물지급후 잔여공동주택건설용지의 공급공고 결과 미매각된 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 단독주택건설용지 : 이주자택지 및 협의양도인택지를 제외한 실수

요자택지에 한한다.

3. 상업업무용지 등 경쟁입찰의 방법으로 공급하는 용지 : 입찰실시결과 매입신청이 없거나 낙찰자가 없어 수의계약의 방법으로 공급하는 용지에 한한다

- 제31조(택지의 공급 등)** ① 공동주택건설용지의 공급은 사업시행자가 공급기준을 정하여 추첨의 방법으로 공급대상자를 결정한다.(삭제)
- ② 공동주택지를 선수공급하는 경우 사업시행자는 공급기준을 정하여 한국주택협회 및 대한 주택건설사업협회에 추첨대상자의 추천을 의뢰하여 선정할 수 있다.
- ③ 대항개발사업으로 공사비 등의 현물지급후 잔여택지의 공급방법 및 공급가격은 제22조에 따르되 최종공급가격은 단지조성공사 완료후 원가계산을 하거나 택지를 평가하여 확정한다.

- 제32조(대금납부 등)** ① 택지공급에 따른 선수금 등 토지대금의 납부에 관하여는 사업시행자와 대항개발사업자 또는 택지를 매수한 자 간에 협의하여 정하는 바에 따른다.
- ② 조성중인 택지를 선수공급받기 위하여 협약을 체결하는 경우에는 선수협약서에 매수인의 해약청구권 등에 관한 사항을 명시하여야 한다.
- ③ 택지를 선수공급하는 경우 택지개발사업 관련 교통영향평가 및 환경영향평가에 따른 심의 및 협의조건을 이행하기 위한 도로·녹지 등 공공시설의 설치에 사업시행자가 이를 이행하고 시설면적은 사업완료

시에 정산한다.

④ 법 제20조제1항에 따라 선수금을 받고자 하는 사업시행자는 당해 택지개발지구지정 후 택지개발지구 전체면적의 100분의 50 이상의 토지에 대한 소유권을 확보(사용동의를 포함한다)하여야 하며, 실시계획 승인전에 선수금을 받는 경우에는 광역교통개선대책 등 기반시설 투자계획이 구체화된 후 사전환경성검토 결과 녹지보전의 필요성이 없는 토지를 대상으로 한다.

제6장 사업준공 및 사후관리

제33조(준공검사 및 보고) ① 사업시행자는 택지개발사업의 공사를 완료한 때에는 준공검사를 받아야 하며, 준공검사자는 해당 공사가 택지개발사업실시계획에 따라 시행되었는지의 여부를 확인하여야 한다.

② 준공검사자는 제1항에 따른 확인결과 해당 사업이 택지개발사업실시계획대로 시행되었다고 인정할 경우에는 준공검사서를 작성하여 사업시행자에게 교부하여야 한다.

③ 준공검사자는 제2항에 따라 준공검사서를 교부한 때에는 별지 제3호 서식에 따라 이를 지정권자에게 보고하여야 한다. 이 경우 지정권자가 국토교통부장관인 때에는 해당 시·도지사에게도 통보하여야 한다.

제34조(공공시설의 인계인수) ① 사업시행자는 인계인수할 공공시설에 대하여 사업준공 60일 이전에 해당 시설의 관리청에 합동검사를 요청

하여야 하며, 해당 관리청은 사업준공 30일 이전까지 합동검사를 완료하여야 한다. 이 경우, 사업시행자는 합동검사 결과 지적된 사항에 대해서는 준공여부와 상관없이 향후 보수계획 등 처리방안을 해당 관리청과 협의하여야 한다.

② 공공시설의 인계인수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제5항·제6항에 따른다.

③ 공공시설의 합동검사에서 나타난 하자의 보수는 사업시행자가 하여야 하며, 보수공사를 완료한 때에는 하자보수 완료보고서를 작성하여 해당 관리청에 제출하여야 한다. 다만, 공공시설의 관리권을 인계인수한 이후 발생하는 하자에 대하여는 해당 관리청이 유지보수하여야 한다.

④ 택지개발사업의 사업준공전에 공용개시가 필요한 공공시설의 경우에는 「주택법」 제29조에 따른 주택·부대시설·복리시설 및 대지에 대한 사용검사 실시 등 공용개시가 필요한 시점 이전까지 해당 시설의 관리청과 사업시행자가 합동검사하여 공용개시 여부를 결정하여야 하며, 공공시설을 공용 개시하는 때부터 해당 관리청은 그 시설을 관리하여야 한다. 다만, 정수장·배수지·가압장 등 별도의 관리조직을 필요로 하는 공공시설의 경우에는 그 시설의 관리에 관한 사항을 상호 협의하여 결정할 수 있다.

⑤ 사업시행자가 공공시설을 해당 시설의 관리청에 인계할 때에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제72조에 따른

하자보수보증금을 이관하여 해당 시설의 관리청이 하자담보책임추급권(하자담보 책임기간 동안의 하자검사권, 하자보수요구권, 하자보수보증금의 직접사용권을 말한다)을 승계·행사할 수 있도록 하여야 한다.

⑥ 사업시행자는 하수관거의 원활한 인계인수를 위하여 기성검사시 해당 관리청에 입회를 요청하여야 하고, 합동검사시에는 환경부 하수관련 지침에 따른 CCTV 전수 조사 이외에 하수관거 연장의 5 범위내에서 사업시행자가 비용 등을 부담하고, 해당 관리청이 주관하는 별도의 CCTV 표본조사를 실시할 수 있다.

⑦ 제6항의 시행을 위하여 사업시행자는 실시계획수립시 해당 관리청과 협의하여 다음 각 호의 내용을 공공시설 처분계획서에 반영하여야 한다.

1. 하수관거 설치계획, 시공관리 계획, 기성검사 입회시기 및 입회부서에 관한 내용 등을 포함한 하수관거 검사계획
2. CCTV 표본조사 조사구간, 조사주체, 비용에 관한 내용을 포함한 CCTV 표본조사 계획

⑧ 실시계획 승인권자는 공공시설의 인계인수 지연으로 주민불편 등이 예상되는 경우 사업시행자와 해당 관리청간 인계인수 협의를 중재할 수 있다.

⑨ 사업시행자는 가로등 등의 전기시설에 대한 수전신청 및 무상귀속되는 공공시설의 관리사무실 등에 대한 상수도, 도시가스 등의 공급신

청은 해당 관리청 명의로 신청하여야 한다.

⑩ 제9항의 전기시설 등에 대한 사용료는 인계인수 전까지는 사업시행자가, 인계인수 후에는 해당 관리청에서 부담한다.

제35조(공공시설용지의 용도 재검토) ① 택지개발사업준공 후 2년이 경과할 때까지 법 제2조제2호에 따른 공공시설 용지(시행령 제13조의2 제5항제1호에 해당하는 택지는 제외한다)가 매각되지 않고, 여건변동 등으로 당초 용도로 매각될 전망이 없다고 판단되는 경우 사업시행자는 시장·군수에게 당해 토지의 용도변경을 요청하여야 하며 이 경우 시장·군수는 도시 활성화 및 주민생활의 안정과 복지 향상을 위해 적극 검토하고 요청일로부터 45일 이내에(1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다) 검토결과를 사업시행자에게 통지하여야 한다. 다만, 시행령 제13조의2제7항제2호에 따라 택지를 공급 받기로 한 자가 매입을 포기한 경우로서 용도변경이 반드시 필요한 경우에는 준공 후 2년이 경과하지 않더라도 사업시행자는 시장·군수에게 용도변경을 요청할 수 있다.

② 시행령 제13조의2제7항제2호에 따라 택지를 공급 받기로 한 자가 택지개발사업 준공 후 2년이 경과할 때까지 해당 토지를 매입하지 않는 경우 사업시행자는 매입여부, 매입시기 등 매입계획을 요청하여야 하며, 이 경우 토지를 공급 받기로 한 자는 요청일로부터 1개월 이내에 매입계획을 사업시행자에게 통지하여야 한다.

제36조(지구단위계획) ① 실시계획승인권자는 택지개발사업 실시계획

승인시에 법 제9조제2항에 따라 지구단위계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 법 제9조제3항에 따른 실시계획을 고시할 때에는 지구단위계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.

② 준공된 택지개발사업지구는 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항에 따라 수립된 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 5년간은 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제35조에 따른 공공시설용지의 용도 재검토
2. 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
3. 도시관리계획의 정비
4. 공익목적에 따라 국가·지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우
6. 제21조제6항에 따른 지구단위계획의 변경
7. 공익목적에 따라 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공임대주택을 공급하기 위한 경우
8. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 “신에너지 및 재생에너지 설비”의 설치를 위한 경우
9. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교용지를 공급하기 위한 경우

10. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호사목에 따른 주거·복지·체육시설 등의 설치를 위한 경우

제37조(지역개발투자) 택지개발사업시행자는 당해 택지개발사업으로 발생하는 개발이익의 일부를 도서관, 문화회관 등 해당지역의 문화·복지시설 설치에 지원할 수 있다.

제38조(복수의 행정구역에 걸쳐 조성되는 택지개발지구) ① 택지개발지구가 둘 이상의 기초자치단체(행정시를 포함한다)에 걸쳐 조성될 경우, 해당 지자체는 택지개발지구의 최초 실시계획이 승인되기 이전에 협의체를 구성하고, 예상되는 주민 불편사항을 고려한 개선방안을 마련하여야 한다.

② 실시계획 승인권자는 택지개발사업의 실시계획 승인시에 제1항에 따른 개선방안의 수립 여부를 확인하고, 택지개발사업이 준공되기 이전에 그 개선방안의 이행 여부를 확인하여야 한다.

제39조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제11조제3항의 개정규정은 이 지침 시행 후 최초로 개발

계획을 수립하는 지구부터 적용한다.